

Betreft: ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen

Datum: 4-1-2024

Beste Raadsleden,

U behandelt binnenkort het ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen in de Raad. Wij willen als Groningse woningcorporaties graag onze zorgen over de impact van dit plan met u delen. Zodat een brede afweging gemaakt kan worden over de implicaties die wij voorzien op andere maatschappelijke opgaven.

### **Historie**

De behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen kent al een lang traject. Wij hebben dan ook al eerder in het traject (in 2022 en in 2023) onze zienswijzen kenbaar gemaakt in de formele procedure. Na de eerste zienswijzeprocedure hebben we gezien dat dit heeft geleid tot aanpassingen. Daarvoor waren we erkentelijk. Tegelijkertijd moesten we ook constateren dat er in het nieuwe ontwerp nog steeds grote knelpunten voorkomen. Helaas heeft onze tweede zienswijze niet geleid tot enige aanpassing van het ontwerp. Dit maakt dat we het verstandig achten om u kennis te laten nemen van onze bezwaren uit die zienswijze (zie bijlage 1). Mede gezien de grote impact die we verwachten op belangrijke opgaven waar we gezamenlijk voor staan.

### **Opgave tot versnelling**

In 2023 heeft u als raad in diverse beeldvormende sessies met de wethouder een brede discussie gevoerd over de mogelijkheden tot versnelling van de woningbouwopgave. We zijn als corporaties met de gemeente reeds meerdere jaren in goed overleg over de versnelling van de bouw. Er zijn veel ambities op het gebied van stedenbouw, architectuur, duurzaamheid, parkeren, flora en fauna, erfgoed, betaalbaarheid, beschikbaarheid, woonprogramma etc. Uiteindelijk vraagt het ook om een juiste balans zien te vinden, omdat een keuze voor het één impact op iets anders kan hebben. Dit kan per project / gebied verschillen. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan legt echter al een aanzienlijke claim voor het onderdeel erfgoed en zal daarom tot resultaat hebben dat op andere onderdelen (forse) concessies gedaan moet worden. Iets wat we onwenselijk vinden op deze grote schaal.

### **Impact op maatschappelijke opgaves**

Samen met de gemeenten werken we binnen de prestatieafspraken aan het vergroten van het kwalitatief en duurzaam woningaanbod waarbij gewerkt wordt aan de thema's ongedeelde stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dit plan heeft impact op deze maatschappelijke opgave omdat:

1. **Renovatie en verduurzaming van bestaand vastgoed wordt bemoeilijkt**, doordat aan de eisen uit het bestemmingsplan zal moeten worden voldaan. Het spreekt voor zich dat als binnen de bestaande bouwkundige karakteristieken als hoofdvorm, goot- en bouwhoogte, gevelindeling, et cetera moet worden gebouwd en verduurzaamd, de uitvoering daarvan vele malen ingewikkelder zal worden dan thans het geval is. Dit zal de kosten voor verduurzaming substantieel doen stijgen, oplopend tot verhogingen van enkele tienduizenden euro's per woning. Dan wel zal het leiden tot uitstel of afstel van bepaalde verduurzamingsmaatregelen.
2. **Het plan kostenverhogend en vertragend werkt**. Door toepassing van langere procedures en onderzoeken dan nu het geval is, zullen woningbouwplannen en verduurzamingsplannen vertraging oplopen. Ook beperkt het de mogelijkheden om bestaande woningen zodanig te renoveren dat aan hedendaagse energie-eisen wordt voldaan. Dit heeft direct impact op de energiekosten van onze huurders.
3. **De kwaliteitsimpuls van de woningvoorraad vertraging oploopt**. Uit het voorgaande blijkt hoe moeilijk vervanging, renovatie, verbetering van het corporale woningbezit zal worden. Bestaand en gedateerd vastgoed zal langer moeten worden geëxploiteerd, slecht geïsoleerde

en gehorige woningen zullen blijven bestaan en levensloopbestendige woningen, benodigd in verband met een veranderende bevolkingssamenstelling, kunnen niet worden gebouwd.

4. **Verdichting sterk beperkt wordt.** Waardoor thema's als ongedeelde en beschikbaarheid bemoeilijkt worden. Het inperken en bemoeilijken van verdichtingsmogelijkheden (zowel optoppen als sloop/nieuwbouw) is een gemiste kans om nieuwe kwaliteit in bestaande wijken toe te voegen en ongelukkige ruimtelijke oplossingen uit het verleden weg te nemen. Kortom, het zal grote consequenties hebben voor de Groninger wijkvernieuwing. Om toch aan de opgave te kunnen voldoen zal dit ten koste gaan van groene open gebieden rondom de stad.

### **Erfgoed en de keuzes voor panden**

We hechten als corporaties veel waarde aan ons cultureel erfgoed. Als corporaties beheren we ook vele waardevolle complexen waaronder oude kerken, monumenten en historische hofjes etc. waar we naast het bieden van sociale huur ook bijdragen aan de schoonheid en waardevolle panden die de stad rijk is. De lijst die nu echter voor ligt bestaat overwegend uit woningen uit de wederopbouwperiode. De keuzes die zijn gemaakt vinden we discutabel. Ze hebben geleid tot een lijst met karakteristieke en beeld ondersteunende panden, waarvan meer dan 50% van de woningen die zijn gebouwd tussen 1950 en 1980 op de lijst zijn geplaatst. Deze panden, dragen ons inziens slechts beperkt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad, zeker gezien de omvang waarin deze voorkomen in de stad. We willen daarbij de Raad er op wijzen dat diverse andere noordelijke gemeenten, die bij de invoering van vergelijkbare, maar minder vergaande planologische regimes, andere keuzes hebben gemaakt door minder woningen uit deze bouwperiode op te nemen in de catalogus te beschermen gebouwen. Om u een goed beeld te laten vormen van de woningen die op de lijst staan hebben we volledigheidshalve een aantal voorbeelden opgenomen in de bijlage 2 van complexen die nu aangewezen zijn als beeldbepalend of karakteristiek (met alle beperkingen van dien) maar die ons inziens dit predicaat niet verdienen.

### **Wat achten we wenselijk?**

We achten het wenselijk om de lijst met woningen aanzienlijk in te perken en daarmee ook meer balans te brengen in de bredere maatschappelijke opgave waarvoor we staan om zo ook juist kwaliteit aan de stad toe te voegen. Ons advies is om

- Het voorgenomen beschermingsregime te beperken tot karakteristieke panden en beeldondersteunende panden (alle '0-5-punters' uit het afwegingskader, bijlage 3 bij ontwerp) van bescherming uit te sluiten;
- Het aantal karakteristieke panden te beperken, door enkel de zeer waardevolle karakteristieke panden ( een selectie uit de '10-, 11-, en 12-punters' uit het afwegingskader, bijlage 3 bij ontwerp) aan te wijzen;

En daardoor ook de extra belasting op het ondersteunende apparaat van zowel gemeente als corporaties zo gering mogelijk te houden en onderzoekskosten die uitgevoerd moeten worden te beperken.

Wij zijn uiteraard bereid u aan de hand van casuïstiek een toelichting te geven over onze bezwaren en aan te geven welke impact dit bestemmingsplan zal hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens de navolgende woningcorporaties

Stichting De Huismeester

Stichting Lefier

Stichting Nijestee

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Woningstichting Wierden en Borgen

Stichting Woonborg

**Bijlage 1: Zienswijze**

**Bijlage 2: Voorbeelden ter illustratie**



Mr. P.M.J. (Jewan) de Goede  
Advocaat

Aan de Raad  
van de gemeente Groningen  
t.a.v. de afdeling Ruimtelijk Beleid & Ontwerp  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN

Sylviuslaan 3  
9728 NS GRONINGEN

Postbus 48  
9950 AA WINSUM

T 085 - 130 24 30  
F 0595 - 854 569

degoede@degoedebestuursrecht.nl  
www.degoedebestuursrecht.nl

**Per e-mail vooruit: bestemmingsplannen@groningen.nl**

Groningen, 7 juli 2023

**Inzake:** Woningcorporaties Groningen / Advies facetbp Gebouwd erfgoed  
**Betreft:** Inhoudelijke zienswijze vernieuwd ontwerpbestemmingsplan  
**Uw ref.:** 9563298

## INHOUDELIJKE ZIENSWIJZE

Geachte Raad,

Namens de navolgende woningcorporaties,

Stichting De Huismeester, statutair gevestigd te Groningen,  
Stichting Lefier, statutair gevestigd te Midden-Groningen,  
Stichting Nijestee, statutair gevestigd te Groningen,  
Christelijke Woningstichting Patrimonium, statutair gevestigd te Groningen,  
Woningstichting Wierden en Borgen, statutair gevestigd te Bedum,  
Stichting Woonborg, statutair gevestigd te Vries,

voor wie ik als advocaat-gemachtigde optreed, en die hierna gezamenlijk worden aangeduid als: **de corporaties**, richt ik mij tot u met betrekking tot het navolgende.

### I. VOORAF

Op 19 april 2023 is het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' bekendgemaakt in het Gemeenteblad (nr. 171544) van de gemeente Groningen (hierna: **het ontwerpbestemmingsplan**). Het ontwerpbestemmingsplan regelt het beschermen van de karakteristieke

en/of ruimtelijk waardevolle kenmerken van karakteristieke en beeldondersteunende gebouwen op het grondgebied van de gemeente Groningen. De gebouwen waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, blijken uit de daarbij horende lijst.

Op 31 mei 2023 hebben de corporaties aangegeven een zienswijze te willen geven op het ontwerpbestemmingsplan en verzocht om een aanvullende termijn voor het geven van die zienswijze. Op 2 juni 2023 heeft u de ontvangst van de pro forma zienswijze bevestigd en de corporaties tot en met 28 juni 2023 de gelegenheid geboden hun inhoudelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan aan u te doen toekomen. Nadien is de termijn verlengd tot en met 7 juli 2023, om de corporaties en uw vertegenwoordigers de gelegenheid te geven nog verder inhoudelijk debat te voeren, hetgeen heeft plaatsgehad op 19 juni 2023 en 3 juli 2023. Hierdoor maken de corporaties tijdig van de gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen.

## II. INHOUDELIJKE ZIENSWIJZE

Vooraf merken de corporaties op dat zij erkentelijk zijn voor de wijze waarop hun zienswijze is betrokken bij de beoordeling van het vorige ontwerp, dat kennelijk heeft geleid tot enkele aanpassingen. Die aanpassingen geven de corporaties meer ruimte. Tegelijkertijd hebben de corporaties geconstateerd dat ook in het nieuwe ontwerp nog knelpunten voorkomen, die zij hierdoor onder uw aandacht brengen.

### 1. Nieuw vergunningstelsel...

De grootste zorg van de corporaties ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is het feit dat daarmee een geheel nieuw vergunningstelsel in het leven wordt geroepen. Eigenaren, waaronder de corporaties, moeten voor alle aangewezen gebouwen omgevingsvergunningen aanvragen in het geval zij de betrokken gebouwen (gedeeltelijk) willen veranderen, renoveren, verbeteren, slopen en/of verduurzamen. Tegen elk van die besluiten staan de reguliere rechtsmiddelen van bezwaar en beroep open. Dat zal ontegenzeggelijk tot gevolg hebben dat meer en langere juridische procedures zullen (kunnen) ontstaan, waarin derden bouwplannen van de corporaties aan de orde zullen kunnen stellen. Dat brengt rechtsonzekerheid voor de corporaties met zich. Burgers en belangenorganisaties die bouwplannen m.b.t. beeldondersteunende of karakteristieke panden willen aanvallen krijgen hiermee meer instrumentarium toegeworpen. De corporaties menen dat dat aspect van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is meegewogen en achten deze ontwikkeling onwenselijk.

### 2. ... met een subjectief en rechtsonzeker afwegingskader

In die juridische procedures zal het afwegingskader van artikel 3, voor beeldondersteunende objecten, en van artikel 4, voor karakteristieke objecten, centraal staan. Die afwegingskaders bevatten echter een overmaat aan vage, ruime en subjectieve begrippen, waardoor nóg meer rechtsonzekerheid voor onder andere de corporaties ontstaat. De corporaties wijzen bijvoorbeeld op begrippen als “algemeen belang”, “algemeen ruimtelijk belang”, “de beeldondersteunende kwaliteit”, “naar het oordeel van het college (...) aannemelijk is dat” en “goede herinvulling”. Die begrippen zullen van geval tot geval door het College moeten worden ingevuld en gemotiveerd. Dat betekent dat de invulling én motivering van al die ruime, vage en open begrippen in elk afzonderlijk vergunningbesluit in bezwaar en beroep aan de orde kunnen worden gesteld door derden. Het ruime en vage karakter van die begrippen heeft verder tot gevolg dat over de invulling

en motivering veel en omvangrijke discussies kunnen ontstaan. Met andere woorden: het is *prijsschieten* op de individuele vergunningbesluiten. Ook dat brengt rechtsonzekerheid voor de corporaties met zich.

### 3. Uitvoerbaarheid

In hun eerdere zienswijze hebben de corporaties al vraagtekens geplaatst bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De corporaties hebben daar grote twijfels bij, die vooral door het vorenstaande worden veroorzaakt. Het nieuwe vergunningstelsel, alle besluiten die daaruit voortvloeien en alle mogelijke juridische procedures die daarover gevoerd zullen worden zullen immers een aanzienlijk beslag leggen op het gemeentelijk apparaat. Dat gemeentelijk apparaat is reeds belast, wordt nu ook door dit nieuwe vergunningstelsel belast, maar zal ook door andere factoren verder belast worden. De corporaties wijzen in dat verband bijvoorbeeld op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook die inwerkingtreding zal een groot beslag leggen op de capaciteit van het gemeentelijk apparaat. De capaciteit van het gemeentelijk apparaat is weliswaar – zoals uw Raad in de zienswijzennota heeft opgemerkt – mogelijk geen aspect van ‘goede ruimtelijke ordening’, maar is zonder meer een aspect dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan raakt.

Het nieuwe vergunningstelsel en alle gevolgen van dien brengt daarnaast niet alleen extra werklast met zich voor het gemeentelijk apparaat, maar ook voor alle partijen die ‘aan de andere kant’ te maken krijgen met dat vergunningstelsel. De corporaties wijzen bijvoorbeeld op alle daarbij betrokken ketenpartners, zoals stedenbouwkundigen, monumentendeskundigen, en bouwkundig adviseurs. Ook die partners zijn op dit moment al overbelast en zullen in aanvulling daarop ook te maken gaan krijgen met de gevolgen van het nieuwe vergunningstelsel. Hiervoor is al toegelicht dat die discussies in hoeveelheid en omvang groot zullen zijn, mede vanwege het subjectieve en rechtsonzekere afwegingskader.

### 4. Belemmering aanpassen buitenschil heeft gevolgen voor aanpassen binnenschil

In hun eerdere zienswijze hebben de corporaties opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg heeft dat de mogelijkheden om bestaand vastgoed te verdichten, door nieuwe woningen en nieuwe woningcomplexen te bouwen, sterk worden beperkt. Daardoor komt de woningbouwopgave onder druk te staan en zullen wachtlijsten voor (huur)woningen toenemen. In dat verband wezen de corporaties er ook op dat het ontwerpbestemmingsplan de renovatie- en verbeteringsmogelijkheden voor de aangewezen gebouwen onder druk zet.

In reactie daarop is in de zienswijzennota opgenomen dat de karakteristieke danwel beeldondersteunende status enkel betrekking heeft op de buitenzijde van de aangewezen gebouwen en dat die status de renovatie- en verbeteringsmogelijkheden voor de binnenzijde daarvan dus onverlet laat. De corporaties kunnen dat niet volgen. Ingrijpende werkzaamheden aan de binnenzijde van een pand raken ook de buitenzijde.

In de situatie dat de corporaties een aangewezen gebouw bijvoorbeeld willen renoveren of verbeteren, zal moeten worden voldaan aan de eisen voor nieuwbouw die volgen uit het Bouwbesluit 2012. Die eisen hebben bijvoorbeeld betrekking op plafondhoogtes, die hedendaags hoger moeten zijn dan bij eerdere versies van het Bouwbesluit die van toepassing waren ten tijde van het bouwen van het oorspronkelijke gebouw. Doordat de hoogtes van de aangewezen gebouwen door het nieuwe vergunningstelsel niet meer of moeilijker mogen worden gewijzigd, belemmert dat dus ook het wijzigen van de binnenzijde van die gebouwen. Denk ook aan

raam- en andere gevelopeningen die vanwege beeldbepalende of karakteristieke status een gegeven zijn, maar de inpandige vernieuwing zullen bemoeilijken of verhinderen; vanwege nieuwbouweisen aan daglichttoetreding kunnen het bijvoorbeeld noodzakelijk zijn extra gevelopeningen te creëren, wat vanwege de beschermde status daarvan niet kan of moeilijk af te wegen is.

Het is dus onjuist dat het vergunningstelsel, dat alleen ziet op wijzigen aan de buitenzijde van gebouwen, niet ook de renovatie- of ontwikkelmogelijkheden voor de binnenzijde van die gebouwen belemmert. De binnen- en buitenzijde van de aangewezen gebouwen kunnen niet los van elkaar worden gezien, zoals uw Raad kennelijk meent.

Dat overigens de aanduiding 'beeldondersteunend' voor een flink aantal minder gebouwen geldt in het nieuwe ontwerp is wat de corporaties betreft een goede ontwikkeling. Dat neemt hun vorenstaande zorgen echter niet weg, omdat de corporaties, bijvoorbeeld, ook in de wijk 'De Wijert Noord' voor een omvangrijke woningbouwopgave staat en ook daar de wachtlijsten voor (huur)woningen lang zijn. Zowel het behalen van de woningbouwopgave als het reduceren van de wachtlijsten wordt bemoeilijkt door het nieuwe vergunningstelsel.

## **5. Mogelijkheden voor grootschalige projecten**

In hun eerdere zienswijze en in gevoerde gesprekken hebben de corporaties er onder andere op gewezen dat het eerdere ontwerp het realiseren van grootschalige woningbouwprojecten aanzienlijk bemoeilijkt. Immers moet voor elke wijziging van de aangewezen gebouwen een afzonderlijke omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend.

De corporaties hebben geconstateerd dat uw Raad heeft geprobeerd daaraan tegemoet te komen, door in artikel 4.4.4, onder d en 1, van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen dat, als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van het door een goede herinvulling herstellen van de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied, die aanvraag moet zijn voorzien van een door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan.

Hoewel de corporaties nog de nodige vragen hebben ten aanzien van deze nieuwe door uw Raad geboden mogelijkheid, zijn zij daar erkentelijk voor. Niettemin vragen de corporaties zich af waarom die mogelijkheid enkel is opgenomen voor gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' en niet ook voor gebouwen met de aanduiding 'beeldondersteunend'. De corporaties vragen u hierdoor daarom diezelfde mogelijkheid ook op te nemen voor 'beeldondersteunende' gebouwen. Daarnaast gaan zij graag met u in gesprek over de uitwerking van de mogelijkheid voor grootschalige bouwprojecten.

## **III. AFRONDEND**

De corporaties verzoeken u het vorenstaande te betrekken bij uw verdere besluitvorming in het verband van het ontwerpbestemmingsplan. Zij zien uw uitnodiging om daarover verder door te spreken graag tegemoet. Zij zien het belang van het beschermen van de karakteristieke waarden van de aangewezen gebouwen zonder meer in, maar menen dat de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan daarin voorziet meer belemmerend is dan noodzakelijk. Ook op minder belemmerende wijze is die bescherming mogelijk.



Die minder belemmerende wijze stelt de corporaties vervolgens in staat sneller en beter te voldoen aan de woningbouwopgave. Dat is toch ook in uw belang.

De corporaties verzoeken uw Raad dan ook concreet:

- Het voorgenomen beschermingsregime te beperken tot karakteristieke panden en beeldondersteunende panden (alle '0-5-punters' uit het afwegingskader, bijlage 3 bij ontwerp) van bescherming uit te sluiten;
- Het aantal karakteristieke panden te beperken, door enkel de zeer waardevolle karakteristieke panden (bv de '10-, 11-, en 12-punters' uit het afwegingskader, bijlage 3 bij ontwerp) aan te wijzen;
- Het juridische afwegingskader sterk te vereenvoudigen, zodat de nieuwe rechtsbescherming die voor derden wordt gecreëerd, minder aanleiding zal zijn voor langslappende procedures;
- daardoor de extra belasting op het ondersteunende apparaat van zowel gemeente als corporaties zo gering mogelijk te houden.

In afwachting van uw reactie en uitnodiging,

Hoogachtend,

Mr P.M.J (Jewan) de Goede

## Bijlage 2: Voorbeelden karakteristieke en beeldondersteunende panden

Om de raad in beeld te geven welke panden in bestemmingsplan bescherm worden, zijn hieronder enkele voorbeelden beschreven.

### Afbeelding 1: Prunusstraat 33-61 Winkelplint in Selwerd (hoog karakteristiek 11 punten)



*Toelichting: Dit behelst een verouderde winkelplint in Selwerd welke als zeer karakteriseek gewaardeerd is en 11 punten heeft gekregen. De woningen zijn bouwfysisch in slechte staat en zijn moeilijk te verduurzamen. De locatie leent zich voor sloop nieuwbouw en of optopping. Echter wordt dit door de hoge waardering in het bestemmingsplan uitgesloten. Dit voorbeeld is opgenomen omdat de corporatie de score erg hoog vinden in relatie tot de uitstraling/ architectuur.*

### Afbeelding 2: Portiekwoningen aan de Couperusstraat in de Wijert ( beeldondersteunend 5 punten)

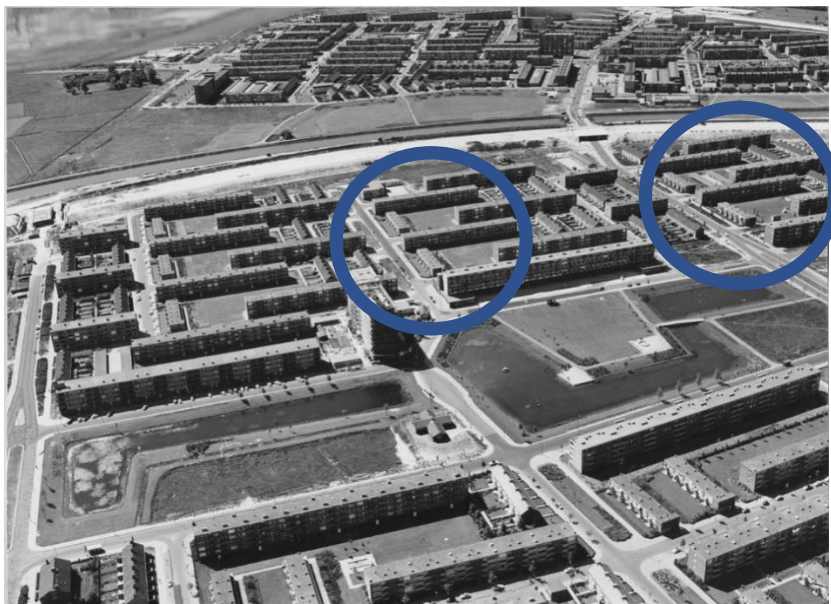


Toelichting: Deze portieketagewoningen aan de Couperusstraat zijn verouderd en dienen in de toekomst mogelijke gesloopt te worden. De woning zijn bouwfysisch in slechte staat, zijn niet voorzien van een lift en voldoen niet aan de duurzaamheidseisen van de huidige tijd. Dit complex heeft beeldondersteunend 5 punten gekregen waardoor verdichting in de toekomst uitgesloten is terwijl hiervoor wel de mogelijkheden aanwezig zijn. Dit voorbeeld is opgenomen om dat dit soort panden veel voorkomen en bouwfysisch vaak niet goed gebouwd zijn. Verdichting en kwaliteitimpuls worden door het plan beperkt.

**Afbeelding 3: Transformatorhuis aan de Verweijstraat 73 ( karakteristiek 6 punten)**



Deze transformatorhuizen en garageboxen (in eigendom bij enexis of woningcorporaties) krijgen een karakteristiek of beeldondersteunende waarde mee (3- 4 punten) mee vanuit het zogenaamde onderdeel van de stempelwijk. Hierdoor wordt verdichting beperkt. Uit nader onderzoek blijkt echter dat de garages destijds helemaal niet als onderdeel van de stempel zijn gebouwd maar in een latere periode zijn gerealiseerd. Onderstaande luchtfoto bevestigt dit. Dit voorbeeld is opgenomen om aan te geven dat de waarderingsrapporten onjuistheden bevatten.



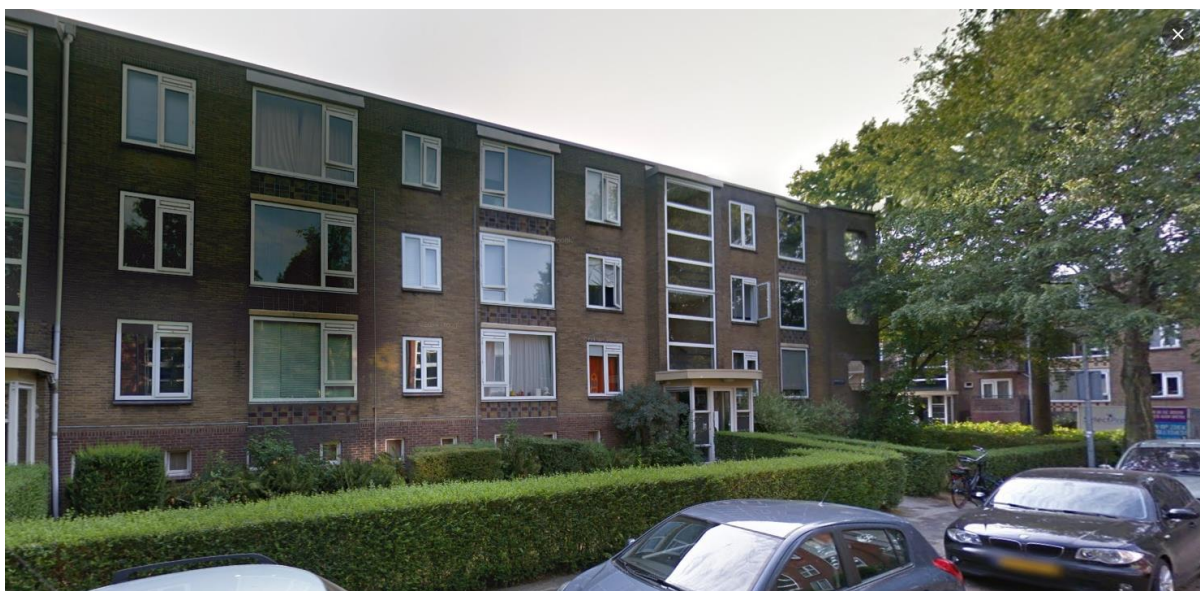


**Afbeelding 4: Plutolaan 329 in Paddepoel (hoog karakteristiek 10 punten)**



Toelichting: Dit pand wordt als karakteristiek zeer hoog gewaardeerd met 10 punten. Dit pand ligt aan de Zonnelaan, een doorgaande route waar hogere bouwen de afgelopen jaren kansrijk is geweest. Door de hoge waardering wordt deze kans beperkt. Dit voorbeeld is opgenomen omdat de hoge waardering de aanpassingen aan de Zonnelaan naar de verre toekomst beperken door het bestemmingsplan.

**Afbeelding 5: Rengersstraat 2-36 in Helpman**



Toelichting: Deze portieketagewoningen aan de Rengersstraat zijn verouderd en dienen in de toekomst mogelijk gesloopt te worden. De woningen zijn bouwfysisch in slechte staat, zijn niet voorzien van een lift en voldoen niet aan de duurzaamheidseisen van de huidige tijd. Door haar ligging nabij het winkelcentrum is dit een locatie die geschikt is voor de huisvesting van ouderen. Dit complex is aangemerkt als karakteristiek en heeft 6 punten gekregen waardoor nieuwbouw/verdichting in de toekomst nagenoeg uitgesloten is terwijl hiervoor wel de mogelijkheden aanwezig zijn. Dit voorbeeld

is opgenomen om dat dit soort panden veel voorkomen en bouwfysisch vaak niet goed gebouwd zijn.  
Verdichting en kwaliteitsimpuls tbv huisvesting van ouderen worden door het plan beperkt.